

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA LUBARTÓW
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Lubartów

Projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubartów opracowany został na podstawie uchwały Nr XXXVII/272/2021 Rady Miasta Lubartów z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubartów oraz Uchwały Nr XXXVII/273/2021 Rady Miasta Lubartów z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w części tekstowej zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubartowa – część I, i stanowi fragmentaryczną zmianę obowiązującego miejscowego planu w zakresie ustaleń dotyczących wskazanych w załączniku graficznym terenów jak i zmiany tekstowej ustaleń ogólnych planu.

Obszar opracowania projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zakres tych zmian został szczegółowo określony w załącznikach do uchwał Rady Miasta Lubartów:

- 1) Nr XXXVII/272/2021 Rady Miasta Lubartów z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubartów;
- 2) Nr XXXVII/273/2021 Rady Miasta Lubartów z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w części tekstowej zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubartowa – część I.

W ramach wprowadzenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubartów - Uchwały nr XLIII/321/06 Rady Miasta Lubartów z dnia 9 października 2006 r. w sprawie: zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubartowa – część I (Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 33, poz. 902 z dnia 26 lutego 2007) zmienionego uchwałą nr XXXI/219/2021 Rady Miasta Lubartów z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2021 poz. 3043) - opracowano projekt zmiany planu polegający na wprowadzeniu zmian uchwałą zmieniającą uchwałą (analogicznie jak zmiana z 2021 r.). Zmiany wynikają z potrzeb społecznych określonych w złożonych przez mieszkańców wniosków o zmianę planu i potrzeb powstałych przy realizacji i weryfikacji obowiązujących ustaleń planu miejscowego.

Zmiany planu określone w załącznikach graficznych obejmują zmiany przeznaczenia pojedynczych nieruchomości, polegające na zmianie ich dotychczasowego przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie, korektę ustalonego w obowiązującym planie przebiegu dróg publicznych i jego dostosowaniu do istniejącego stanu funkcjonalnego, przestrzennego i własnościowego.

W trakcie procedury opiniowania i uzgodnień projektu planu Prezes Urzędu Transportu Kolejowego odmówił uzgodnienia w odniesieniu do obszarów przyległych do odcinka linii kolejowej nr 30 Łuków-Lublin Północny, która ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym. Wojewoda Lubelski odmówił uzgodnienia w zakresie zadań rządowych w odniesieniu do terenów, które stanowią linię kolejową o znaczeniu państwowym. Ustalenie na obszarze kolejowym innych funkcji, nie związanych z transportem kolejowym, stoi w sprzeczności z definicją obszaru kolejowego. Pomimo przeznaczenia tych terenów w studium również pod inne funkcje, wyłączono z granicy opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego ds. transportu - zamknięte tereny kolejowe.

W trakcie procedury opiniowania negatywne uzgodnienie uzyskano od Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Opinie z uwagami przedstawiły: Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala oraz Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska Lubelski Urząd Wojewódzki i Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Lubartowie.

Po wyłączeniu z granicy opracowania zmiany planu zamkniętych terenów kolejowych, terenu nie ujętego w studium jako fragmentu cmentarza żydowskiego, zmianie linii zabudowy dla terenu 635MN/U i wyłączeniu części terenu w sąsiedztwie Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Lubartowie oraz po wprowadzeniu korekt wynikających z negatywnych uzgodnień i opinii wystąpiono ponownie o uzgodnienia projektu zmiany planu do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, Wojewody Lubelskiego, Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Zarządu Województwa Lubelskiego i Wydziału Infrastruktury Miejskiej Urzędu Miasta Lubartów oraz

zaopiniowanie przez Polskie Linie Kolejowe S.A Centrala i Polskie Linie Kolejowe S.A Centrala Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska oraz Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Lubartowie.

Zmiana planu obejmuje sąsiedztwo zamkniętych terenów kolejowych linii kolejowej o znaczeniu państwowym. W wyniku ponownego uzgodnienia w dodanym § 15b w pkt. 9a uwzględniono uwagę PKP PLK S.A. w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w granicach Strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do terenu kolejowego. Zasady widoczności w sąsiedztwie przejazdu kolejowego w zał. 1.35a są zgodne z przepisami odrębnymi.

Udokumentowane złoża surowców skalnych, które występują na terenach zmiany planu są wyłączone z eksploatacji.

W wyniku uzgodnienia w dodanym § 15b w pkt. 12 wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony istniejących rowów melioracyjnych.

Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej (teren obowiązywania m.p.z.p. z 2006 r.) zgodnie z uchwałą intencyjną obejmują:

- zmianę części tekstowej ustaleń planu zmiana §21 ustaleń ogólnych planu - tak, aby zgodnie z planem możliwe było (w przypadku braku sieci) zagospodarowanie wód opadowych poprzez ich odprowadzenie do gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- zmianę w ustaleniach ogólnych *zmiana § 21* ust. 6 pkt 4 planu umożliwiającą lokalizację instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1MW w istniejącej miejskiej ciepłowni i oczyszczalni ścieków przy ul. B. Mucharskiego i ul. Nadrzeczej,
- zmianę w §21 po ust. 7 dodaje się ust. 8 dotyczący ustaleń w zakresie gospodarki odpadami i ograniczeń inwestowania na terenie miasta,
- zmianę ustaleń ogólnych planu w części tekstowej dotyczącej zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem UC tak, aby w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszczały one lokalizację mieszkań na wyższych niż parter kondygnacjach poprzez usunięcie z tekstu przepisu, który wiąże lokalizację mieszkań z użytkowaniem określonym w przeznaczeniu podstawowym tego obszaru (*zmiana części tekstowej - zmienia się § 37 w planie z 2006 r. – ust. 2 pkt 6 otrzymuje nowe brzmienie*).

Studium dopuszcza na terenach zabudowy usługowej i rzemieślniczej – U, lokalizację funkcji mieszkaniowej, pod warunkiem, że istniejące i planowane zagospodarowanie (także w bezpośrednim sąsiedztwie) nie spowoduje przekroczenia wymogów określonych w przepisach prawa, w tym z zakresu: dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku bądź ochrony zdrowia i życia ludzi. Studium w odniesieniu do wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenu, które stanowią wytyczne do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zwiększenie wskaźników o 30 % w stosunku do wartości progowych.

Projekt zmiany planu wprowadza zmiany, które dotyczą terenów określonych w załącznikach graficznych. Na etapie opinii i uzgodnień wyłączono część terenów z opracowania (wyłączono zał. 1.17a oraz 1.36a) i tak numeracja załączników wysłanych do ponownych uzgodnień przedstawiała się następująco: 1.1a, 1.2a, 1.3a, 1.4a, 1.5a, 1.6a, 1.7a, 1.8a, 1.9a, 1.10a, 1.11a, 1.12a, 1.13a, 1.14a, 1.15a, 1.16a, 1.18a, 1.19a, 1.20a, 1.21a, 1.22a, 1.23a, 1.24a, 1.25a, 1.26a, 1.27a, 1.28a, 1.29a, 1.30a, 1.31a, 1.32a, 1.33a, 1.34a, 1.35a, 1.37a – 35 załączników graficznych.

Numeracja załączników po etapie opinii i uzgodnień została uporządkowana i na etapie wyłożenia znalazło się 35 załączników graficznych ponumerowanych kolejno: 1.1a, 1.2a, 1.3a, 1.4a, 1.5a, 1.6a, 1.7a, 1.8a, 1.9a, 1.10a, 1.11a, 1.12a, 1.13a, 1.14a, 1.15a, 1.16a, 1.17a (wcześniej 1.18a), 1.18a (wcześniej 1.19a), 1.19a (wcześniej 1.20a), 1.20a (wcześniej 1.21a), 1.21a (wcześniej 1.22a), 1.22a (wcześniej 1.23a), 1.23a (wcześniej 1.24a), 1.24a (wcześniej 1.25a), 1.25a (wcześniej 1.26a), 1.26a (wcześniej 1.27a), 1.27a (wcześniej 1.28a), 1.28a (wcześniej 1.29a), 1.29a (wcześniej 1.30a), 1.30a (wcześniej 1.31a), 1.31a (wcześniej 1.32a), 1.32a (wcześniej 1.33a), 1.33a (wcześniej 1.34a), 1.34a (wcześniej 1.35a), 1.35a (wcześniej 1.37a). Zmianie uległa numeracja od zał. 1.17a. Dane przestrzenne będące załącznikiem do niniejszej uchwały będą zawierać 35 załączników graficznych oraz graficzne przedstawienie zmian części tekstowej planu.

Projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503

z późn. zm.), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), w związku z § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przyjmowane w zmianie planu zapisy nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubartów, uchwalonego Uchwałą Nr VII/45/2019 Rady Miasta Lubartów z dnia 12 kwietnia 2019 r.

Przedmiotowa zmiana planu opracowana została wraz z prognozą środowiskową oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, w których oceniono wpływ projektowanych ustaleń na otaczające środowisko oraz na finanse publiczne, w tym w szczególności na budżet gminy.

Projekt zmiany planu sporządzony został z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Ustalenia zmiany planu uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianą miejscowego planu, którzy wnioskowali o wprowadzenie zmian. Wprowadzane zmiany służyć będą gospodarstwu wykorzystaniu nieruchomości, ich budowlanemu przeznaczeniu, a także rozwojowi na terenie gminy niezbędnych funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono poprzez analizę zakresu ustaleń projektu zmiany planu w kontekście możliwych zagrożeń dla ładu przestrzennego, dla kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury, możliwego wpływu na walory architektoniczne i krajobrazowe.
- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę, w tym w prognozie oddziaływania na środowisko, możliwych skutków środowiskowych projektu zmiany planu nie znajdując istotnie negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska, które mogłyby stanowić uzasadnienie do odstąpienia od dokonywanej zmiany.
- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez fakt, że przyjęte ustalenia projektu zmiany planu wpisują się w stan ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez analizę skutków projektowanej zmiany planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – nie znajdując podstaw do niedokonywania przedmiotowej zmiany. W granicach objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
- Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem zmiany planu uwzględnione zostały w oparciu o przewidywane korzyści wynikające ze zwiększonych, przez ustalenia projektu zmiany planu, możliwości zagospodarowywania i zabudowy terenów w dostosowaniu do określonych potrzeb inwestycyjnych.
- Prawo własności zostało uwzględnione poprzez możliwie najmniejsze ingerowanie przyjętymi

ustaleniami zmiany planu w prawo własności. Skutkiem uchwalenia planu będzie zwiększenie możliwości wykorzystania nieruchomości na cele budowlane.

- Sporządzony projekt zmiany planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie narusza w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa.
- Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego w zakresie obejmującym zwiększenie możliwości zagospodarowywania terenów i rozwoju na obszarze gminy inwestycji budowlanych oraz działalności gospodarczych dotyczących mieszkalnictwa, usług i produkcji.
- Z uwagi na zakres przedmiotowy zmiany planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu: tj. poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej miasta, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu, zorganizowanie dodatkowych konsultacji z wnioskodawcami zmiany planu, którzy złożyli wnioski w tej sprawie, poprzez poinformowanie społeczeństwa o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta, w tym publikując go na stronach internetowych miasta i informując o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu, a także organizując dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Dodatkowo na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane, zgodnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na dodatkowych konsultacjach z wnioskodawcami zmiany planu, którzy złożyli wnioski, na posiedzeniu MKUA i dyskusji publicznej w czasie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

- Skutkiem zmiany planu jest uporządkowanie zagospodarowanych terenów. Przyjęte ustalenia zmiany planu sprzyjają efektywniejszemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Skutkiem zmiany planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego miasta, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalenia zmiany planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Projekt zmiany miejscowego planu jest zgodny z wynikami analiz wykonanych na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zawarte zostały w dokumencie: „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr VII/44/2019 Rady Miasta Lubartów z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego miasta Lubartów”. Która wskazuje na

potrzebę zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającą z uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju miasta Lubartów oraz wymagań określonych w obowiązujących przepisach prawa.

Projekt zmiany planu realizuje wnioski wynikające z przeprowadzania stosownych analiz, w tym dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiąc aktualizację obowiązującego planu, której celem jest uwzględnienie potrzeb rozwoju gminy, zarówno w zakresie interesu prywatnego, jak i publicznego.

Zakres projektu zmiany miejscowego planu zgodnie z uchwałą inicjującą uwzględnia rozwiązania służące zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania zapewniającego dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projektowane zmiany obowiązującego planu mogą wywoływać skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń przedmiotowej zmiany planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych jej uchwalenia, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu zmiany planu.

Burmistrz Miasta Lubartów